



RESOLUCIÓN No. C 042-2022

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numerales 1 y 2 dispone: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”*;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 266, determina: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables a los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias (...)”*;
- Que,** los literales a) y d) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en adelante, “COOTAD”, establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano, ejercer la facultad normativa a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;
- Que,** conforme establece el artículo 87, literal v) del COOTAD, al Concejo Metropolitano le corresponde: *“... v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”*;
- Que,** el artículo 472 del COOTAD señala que: *“Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial...”*;
- Que,** el artículo 473 del COOTAD establece que: *“En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los*



RESOLUCIÓN No. C 042-2022

interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”;

- Que,** la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2 numeral 1, determina que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;
- Que,** el artículo 2156 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante, “Código Municipal”, señala que las asignaciones de zonificación para habilitación del suelo y edificación son: *“a. Para habilitación del suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales”;*
- Que,** el artículo 2157 del Código Municipal establece: *“1. La delimitación de la zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones: a. En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman (...)”;*
- Que,** el Código Municipal en su artículo 2162, numerales 1 y 5, determina que: *“1. Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente. (...) 5. Se considera, además, como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Éstas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes”;*
- Que,** el Código Municipal en su artículo 2164, sobre las dimensiones y áreas mínimas de lotes, establece: *“Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUOS, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano”;*
- Que,** mediante oficio Nro. 027-2021-UJFMNAPMSDMQ-C-S de 22 de enero de 2021, el Abg. Juan Pablo Lojano, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, solicita: *“el informe sobre el bien inmueble es o no fraccionable”;*



RESOLUCIÓN No. C 042-2022

Que, mediante Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-033 de 23 de marzo de 2021, la arquitecta Fátima López, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zona Quitumbe, señala:

“(...) Criterio técnico:

La unidad de Gestión Urbana una vez revisada la petición en la que hace referencia a la aplicación de lo establecido en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, que textualmente dice: “Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenaran que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”.

Informa:

Según el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 740515, al predio Nro. 1240707, clave catastral, 33105-44.007, catastrado a nombre del señor Pintado Álvarez Nelson Fernando le corresponden las siguientes regularizaciones: lote mínimo 200 m², frente mínimo 10 ml; según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 740515, el predio Nro. 1240707 posee un área grafica de 190.94 m² y cuenta con un frente de 21.09ml.

Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que el predio Nro. 1240707, clave catastral, 33105-44.007, no cumple con los parámetros mínimos de habilitación vigentes para poder subdividirse, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 740515.

*Conclusión: El predio Nro.1240707 **NO** es factible de dividirlo”.*

Que, mediante memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0579-M de 26 de marzo de 2021, la abogada Katherine Carolina Coloma Gaibor, Directora Jurídica de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

“(...) Con fundamento en la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y en el informe técnico de factibilidad de partición constante en el memorando No. GADDMQ-AZQ-DGT-2021-0189-M de 23 de



RESOLUCIÓN No. C 042-2022

marzo de 2021, emitido por la Dirección de Gestión y Territorio de la Administración Zonal Quitumbe **con criterio desfavorable**, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite **criterio legal DESFAVORABLE** para realizar el fraccionamiento del predio No. 1240707”;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2676-O de 10 de septiembre de 2021, la Abg. María Cristina Kronfle Gómez, Subprocuradora de Asesoría sobre el Uso y Ocupación del Suelo, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

(...) **“Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio: No. 1240707, ubicado en el sector Caupicho III, parroquia Turubamba con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, se establece que el lote mínimo para subdivisión es de 200m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio Nro. 1240707 según Informe de Regulación Metropolitana-IRM tiene un área de 184.24m² según escritura y área bruta de construcción de 107.55m².

*A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa anteriormente expuesta, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 1240707, ubicado en la parroquia Turubamba, en razón de que no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus facultades legales proceda con lo pertinente.*

Cabe indicar que en los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito comunicará en forma directa a la doctora Delicia de los Ángeles Garcés Abad, Jueza de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito”;



RESOLUCIÓN No. C 042-2022

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 112, de 04 de octubre de 2021 analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente, y emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio No. 1240707, clave catastral Nro. 33105 44 007 000 000 000, ubicado en la parroquia Caupicho III de este Cantón;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 28 de marzo de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2021-051 emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,

En ejercicio de sus atribuciones previstas en los artículos 240 y 266 de la Constitución de la República y artículos 87 letra a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

RESUELVE:

Artículo 1.- No autorizar la partición del predio Nro. 1240707, clave catastral Nro. 33105 44 007 000 000 000, ubicado en la parroquia Caupicho III de este Cantón; debido a que no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2.- Comuníquese al interesado, a la administración zonal que corresponda; y, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se continúe con los trámites de ley.

Disposición General Única. - La presente resolución se aprueba con base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.

Disposición Final. - La presente resolución entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación por los medios oficiales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los veinte y nueve días del mes de marzo de dos mil veinte y dos.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 04 de abril de 2022.



RESOLUCIÓN No. C 042-2022

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria No. 211 del Concejo Metropolitano de Quito, el 29 de marzo de 2022; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 04 de abril de 2022.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 04 de abril de 2022.

Abg. Pablo Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO